



*Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010
modifiée par la loi du 15 mai 2012*

ONT COMPARU

D'UNE PART :

D'AUTRE PART :

Un terrain sis à front de l'angle de cadastré
de quarante neuf ares nonante sept centiares. d'une contenance d'après mesurage

PLAN : Tel que ce bien est plus amplement décrit et délimité au plan en dressé par le
géomètre expert immobilier le vingt-neuf janvier
mil neuf cent soixante six, lequel plan demeure ci-annexé et sera enregistré en même temps
que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

PROPOSITION DE BATIR

Les comparants d'autre part ont proposé aux comparants d'une part, d'ériger à leurs frais, risques et périls, un immeuble à appartements multiples, dénommé
immeuble qui sera régi par l'article 577bis du code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente, **et actuellement par l'article 577-2 et suivants du Code Civil.**

Les appartements et garages pourront soit rester la propriété des comparants d'autre part, soit être cédés par ceux-ci à des tiers. Les comparants d'autre part ont fait établir les plans de l'immeuble à ériger par Monsieur l'architecte

Ces plans ont été soumis à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir qui a été accordée par les services compétents de la ville de _____ et resteront annexés aux présentes de même que le permis de bâtir.

Ceci exposé, les comparants conviennent ce qui suit :

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Les comparants d'une part déclarent, par les présentes, renoncer purement et simplement au profit des comparants d'autre part, qui acceptent, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546 et 551 et suivant du Code Civil sur les constructions que les comparants

d'autre part ont l'intention d'ériger sur le terrain prédécrit ; constructions qui resteront leur propriété ou deviendront pour tout ou partie celle de tiers.

Les comparants d'une part autorisent les comparants d'autre part à renoncer pour tout ou partie au profit de telles personnes à choisir par eux et notamment au profit des futurs acquéreurs de locaux privatifs dans ledit immeuble, au bénéfice total ou partiel des droits qui leur sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant ledit terrain dont question ci-dessus, bien connues des comparants d'autre part, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter en la matière, devront être respectées.

Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à la charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci. Cette autorisation de bâtir n'engage pas la responsabilité des comparants d'une part, propriétaires du sol, en cette qualité, à l'occasion des constructions envisagées ; celles-ci étant aux risques et périls des comparants d'autre part, qui devront faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention des comparants d'une part, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre les propriétaires du fond, en raison de cette qualité.

La présente convention réciproquement acceptée ne constitue pas dans l'intention des comparants aux présentes, un bail de superficie et elle ne peut être considérée comme une concession temporaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 à 577-14 du code civil (inséré comme article 577bis par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), suivant la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, modifiée par les lois du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble régissant toute ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent, en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord moyennant la majorité requise des voix des copropriétaires ; ce statut sera opposable aux tiers par sa transcription des hypothèques de la situation du bien.

Article 2.

Il est en outre, arrêté, pour valoir entre toutes les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun ; lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires.

Article 3.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou de statut immobilier.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I. Copropriété indivise et propriété privative

Article 4.

L'immeuble est composé de parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et de parties communes dont la propriété appartiendra à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements avec leur caves » et « garages ».

Article 5.

Les parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les appartements et les garages dont l'immeuble est constitué, est fixée ci-après.

Article 6. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

I. DEUXIEME SOUS-SOL

A) Parties privatives

1°) Dix-neuf garages numérotés de 41 à 59 inclus d'une superficie chacun de seize mètres carrés cinquante centimètres carrés.

2°) Deux garages numérotés 60 et 74 d'une superficie chacun de vingt-deux mètres carrés trente centimètres carrés.

3°) Deux garages numérotés 61 et 75 d'une superficie chacun de dix-neuf mètres carrés vingt centimètres carrés.

4°) Deux garages numérotés 62 et 76 d'une superficie chacun de dix-neuf mètres carrés vingt centimètres carrés.

5°) Deux garages numérotés 63 et 77 d'une superficie chacun de vingt-cinq mètres carrés quarante centimètres carrés.

6°) Deux garages numérotés 64 et 78 d'une superficie chacun de vingt mètres carrés soixante-cinq centimètres carrés.

7°) Deux garages numérotés 65 et 79 d'une superficie chacun de seize mètres carrés quarante centimètres carrés.

8°) Deux garages numérotés 66 et 80 d'une superficie chacun de dix-huit mètres carrés dix centimètres carrés.

9°) Quatre garages numérotés 67, 70, 81 et 84 d'une superficie chacun de quinze mètres carrés septante-cinq centimètres carrés.

10°) Deux garages numérotés 68 et 82 d'une superficie chacun de seize mètres carrés quatre-vingt centimètres carrés.

11°) Quatre garages numérotés 69, 71, 83 et 85 d'une superficie chacun de vingt mètres carrés cinquante centimètres carrés.

12°) Deux garages numérotés 72 et 86 d'une superficie chacun de dix-sept mètres carrés trente centimètres carrés.

13°) Deux garages numérotés 73 et 87 d'une superficie chacun de dix-neuf mètres carrés quarante centimètres carrés.

14°) Dix-neuf garages numérotés de 88 à 106 inclus d'une superficie chacun de dix-sept mètres carrés cinquante centimètres carrés.

B) Parties communes

Les cages d'escalier, les ascenseurs avec les cages d'ascenseur, les accès aux garages, les pentes des garages et les couloirs pour arriver aux ascenseurs.

II. PREMIER SOUS-SOL

A) Parties privatives

1°) Seize garages numérotés de 1 à 16 inclus d'une superficie chacun de treize mètres carrés quatre-vingt-centimètres carrés.

2°) Deux garages numérotés 17 et 40 d'une superficie chacun de dix-huit mètres carrés nonante centimètres carrés.

3°) Deux garages numérotés 18 et 19 d'une superficie chacun de dix-sept mètres carrés nonante centimètres carrés.

4°) Deux garages numérotés 20 et 21 d'une superficie chacun de dix-sept mètres carrés quinze centimètres carrés.

5°) Dix-huit garages numérotés de 22 à 39 inclus d'une superficie chacun de quinze mètres carrés soixante centimètres carrés.

6°) Soixante et une caves numérotées de 57 à 117 inclus.

7°) Un garage numéro 19bis d'une superficie d'environ onze mètres carrés quatre-vingt centimètres carrés.

8°) Un garage numéro 20bis d'une superficie d'environ neuf mètres carrés.

B) Parties communes

Les cages d'escalier, les ascenseurs avec les cages d'ascenseur, et les couloirs pour arriver aux ascenseurs, garages et cages, les accès aux garages et les pentes des garages, les gaines des vide-poubelles, les emplacements, pour poubelles, les halls d'entrée, l'emplacement de la Centrale Electrique qui sera louée un franc par bail emphytéotique à la société ELECTRABEL.

III. REZ-DE-CHAUSSEE

A) Parties privatives

1°) Cinquante-cinq caves numérotées de 1 à 56 inclus, à l'exception de la cave n° 35.

2°) Un appartement dénommé 02, comprenant hall, vestiaire, compteur, cuisine, living, une chambre, dégagement, W.C. et salle de bains, contenant en superficie quarante-cinq mètres carrés quatre-vingts centimètres carrés.

B) Parties communes

1°) L'appartement du concierge, comprenant hall, vestiaire, compteur, cuisine, living, une chambre, dégagement, W.C. et salle de bains, contenant en superficie quarante-cinq mètres carrés quarante-cinq centimètres carrés plus la cave n° 35.

2°) la salle commune de gérance ;

3°) les halls communs ;

4°) les débarras communs ;

5°) les dégagements pour arriver aux caves ;

6°) les entrées et les terrasses ;

7°) les chaufferies pour chauffage central et les chaudières ;

8°) les cages d'escalier, les cages d'ascenseur, et couloirs pour y arriver ;

9°) les compteurs ;

10°) les boîtes aux lettres.

IV. PREMIER AU TREIZIEME ETAGE

A) Parties privatives

Remarques préliminaires :

1) Les appartements sis côté ouest (école normale) portent comme dernier chiffre un numéro pair. Les appartements sis côté est (château d'eau) portent comme dernier chiffre un numéro impair.

2) Le ou les chiffres précédant le dernier chiffre indique l'étage où l'appartement est situé.

3) Le dernier chiffre indique le type d'appartement.

Exemple : l'appartement 108 indique le type 8 d'appartement sis au dixième étage

Le type 1 est celui côté est – château d'eau – comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, trois chambres, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d'une superficie de nonante mètres carrés soixante-cinq centimètres carrés.

Le type 2 est celui côté ouest – école normale – comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, trois chambres, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de nonante-et-un mètres carrés quinze centimètres carrés.

Le type 3 est celui côté est – château d’eau – à côté du type 1 comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de septante-neuf mètres carrés nonante-quatre centimètres carrés.

Le type 4 est celui côté ouest – école normale – à côté du type 2 comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de quatre-vingt mètres carrés trente centimètres carrés.

Le type 5 est celui côté est – château d’eau – à côté du type 7 comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de septante-neuf mètres carrés nonante-quatre centimètres carrés.

Le type 6 est celui côté ouest – école normale – à côté du type 8 comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de quatre-vingt mètres carrés trente centimètres carrés.

Le type 7 est celui côté est – château d’eau – comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, une chambre, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de cinquante-sept mètres carrés soixante centimètres carrés.

Le type 8 est celui côté ouest – école normale – comprenant vestiaire, hall, cuisine, living, une chambre, dégagement, salle de bains, W.C., terrasse, le tout d’une superficie de cinquante-sept mètres carrés nonante-cinq centimètres carrés.

B) Parties communes

Les ascenseurs, cages d’ascenseur, le hall commun, les escaliers.

TABLEAU DES CAVES ET GARAGES ATTRIBUES A CHAQUE APPARTEMENT

Appartement n°	Caves n°	Garages n°
	R = Rez-de-chaussée I = 1 ^{er} sous-sol	I = 1 ^{er} sous-sol II = 2 ^d sous-sol
01	35/R	-
02	49/R	-
11	60/I	-
12	58/I	18/I
13	59/I	82/II
14	63/I	49/II
15	104/I	32/I
16	77/I	11/I
17	48/R	-
18	36/R	-
21	69/I	23/I
22	43/R-57/I	3/I
23	65/I	25/I
24	66/I	4/I
25	105/I	33/I
26	78/I	-
27	26/R-117/I	26bis/I
28	24/R	22/I
31	67/I	24/I

32	61/I	1/I
33	68/I	27/I
34	64/I	6/I
35	107/I	34/I
36	87/I	105/II
37	28/R	67/II
38	29/R	81/II
41	45/R-70/I	79/II
42	62/I	5/I
43	100/I	29/I
44	72/I	8/I
45	106/I	59/II
46	86/I	104/II
51	99/I	28/I-86/II
52	38/R-71/I	7/I
53	102/I	31/I
54	76/I	10/I
55	96/I	58/II
56	85/I	103/II
57	114/I	21/I
58	109/I	17/I
61	101/I	30/I
62	73/I	9/I
63	90/I	41/II
64	91/I	42/II
65	94/I	57/II
66	84/I	102/II
67	116/I	40/I
68	110/I	70/II
71	13/R	63/II
72	14/R	96/II
73	92/I	43/II
74	93/I	95/II
75	95/I	53/II
76	33/R	101/II
77	115/I	39/I
78	112/I	16/I
81	12/R	60/II
82	6/R	74/II
83	82/I	45/II
84	83/I	94/II
85	53/R	73/II
86	52/R	106/II
87	113/I	-
88	111/I	15/I
91	11/R	-
92	21/R	77/II
93	103/I	47/II

94	81/I	48/II
95	51/R	72/II
96	50/R	99/II
97	98/I	46/II
98	88/I	14/I
101	10/R	44/II
102	18/R	90/II
103	1/R	84/II
104	25/R	75/II
105	32/R	71/II
106	31/R	98/II
107	97/I	36/I
108	80/I	-
111	9/R	51/II-56/II
111	89/R	19 bis/I-20 bis/I
112	15/R-16/R-17/R	91/II
113	2/R	62/II
114	24/R	68/II
115	42/R	69/II
116	56/R	97/II
117	108/I	37/I
118	79/I	12/I
121	8/R	50/II
122	19/R-20/R	92/II
123	3/R	61/II
124	23/R	88/II
125	41/R	55/II
126	55/R	87/II
127	47/R	-
128	46/R	2/I
131	7/R-39/R	35/I-76/II
132	5/R	93/II
133	4/R	66/II
134	22/R	89/II
135	40/R	-
136	54/R	85/II
137	74/I	52/II
138	75/I	54/II
	-	26/I
	-	12/I
	-	38/I
	-	100/II
	-	65/II
		19/I

Les numéros des caves attribués aux appartements sont obligatoires.

Toutefois, l'achat de garages en même temps que l'appartement et sa cave n'est pas obligatoire.

Article 7.

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des appartements, à certaines caves et à chacun des garages.

Remarque : les autres caves n'ont pas de quote-part dans les parties communes

I. -	Les appartements du type 1 et du type 2 : mille un/cent millièmes chacun, soit pour vingt-six appartements	26.026
II. -	Les appartements du type 3, du type 4, du type 5 et du type 6 : huit cent quatre-vingts/cent millièmes chacun, soit pour cinquante-deux appartements	45.760
III. -	Les appartements du type 7 et du type 8 : six cent trente-six/cent millièmes chacun, soit pour vingt-sept appartements	17.172
IV. -	Les garages 1 à 16 inclus, 20 à 39 inclus, 41 à 59 inclus, 65, 67, 68, 70, 72, 79, 81, 82, 84, 86 et 88 à 106 inclus : nonante-neuf/cent millièmes chacun, soit pour quatre-vingt-quatre garages	8.316
V. -	Les garages 17, 18, 19, 40, 61, 62, 64, 66, 69, 71, 73, 75, 76, 78, 80, 83, 85 et 87 : cent cinq/cent millièmes chacun, soit pour dix-huit garages	1.890
VI. -	Les garages 60, 63, 74 et 77: cent quatorze/cent millièmes chacun, soit pour quatre garages	456
VII. -	Un garage n° 19bis : cinquante trois/cent millièmes	53
VIII. -	Un garage n° 20bis : cinquante deux/cent millièmes	52
IX. -	Les caves numéros 16, 17, 20, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 89 et 117 qui n'ont pas été attribuées à un appartement ci-avant : vingt-cinq/cent millièmes chacun, soit pour onze caves	275
TOTAL	cent mille / cent millièmes	100.000

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et des garages, notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite d'autres circonstances, la ventilation attributive des cent millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

CHOSSES PRIVÉES

Article 8.

Chaque appartement dispose à titre privatif d'une cave.

Chaque acte de vente détermine la cave rattachée à l'appartement vendu, comme il a été stipulé ci-avant à l'article 6.

Pour les caves numéros 16, 17, 20, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 89 et 117, qui n'ont pas été rattachées à un appartement, l'acte de vente stipule expressément leur quotité en cent millièmes dans les parties communes.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et de la cave y rattachée et notamment : les planchers avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et les caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, les terrasses, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartement et des caves et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Chaque appartement dispose à titre privatif :

- a) d'une boîte aux lettres ;
- b) d'un parlophone et d'un ouvre-porte à rue (à l'exclusion de la partie de ces installations qui est commune) ;
- c) d'une sonnerie à rue et d'une seconde sonnerie à la porte de l'appartement (à l'exclusion du tableau général des sonneries à rue qui est commun).

La dite énumération est énonciative et non limitative.

DROITS SUR LES CHOSES PRIVEES

Article 9.

P.1.- Parties privatives proprement dites

1.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

2.- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe suivant.

3.- En aucun cas, il ne pourra être établi plus d'appartements par niveau que prévu au présent acte.

4.- Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire d'appartement la cave rattachée à titre privatif à son appartement, mais en aucun cas à un tiers étranger à l'immeuble.

P.2.- Parties communes à l'intérieur d'un appartement

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux seront à la charge des propriétaires qui font exécuter les travaux, sauf décision contraire de l'assemblée

autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la société centrale d'architecture.

P.3.- Style et harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre/cinquièmes des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

** A.G. du 01/12/90 (page 4 du registre des P.V. point 8).

Tout travail, aménagement, réparation, remplacement d'une partie de l'immeuble, notamment citée à l'article 9 P3, susceptible de modifier le style ou l'harmonie du bâtiment, ne pourra être exécuté qu'après accord préalable de l'A.G. à qui l'intéressé devra présenter le(s) plans) et/ou le détail des travaux qu'il désire exécuter. Ceux-ci ne pourront être entrepris qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée à raison des 4/5^e des votants.

~~En cas d'urgence (par exemple destruction de châssis suite à tempête, ou autre cas de force majeure), le demandeur introduira sa demande au conseil de gérance qui l'examinera en fonction de la situation, s'assurera du respect de l'acte de base, et décidera s'il y a lieu ou non de convoquer une assemblée extraordinaire, au cas où la demande serait susceptible de constituer une modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.~~

P.4.- Volets, persiennes, T.S.F. et téléphone

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale ; il en sera de même pour les stores vénitiens intérieurs qui devront être du même type pour tous les appartements.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de réception radio ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils téléphoniques – ville et privé – reliant entre eux deux ou plusieurs appartements pourront passer, sous tube, à travers la trémie de l'ascenseur.

Les fils, accès et antennes ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

P.5.- Ouvertures

Chaque propriétaire est autorisé à pratiquer même dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire.

L'autorisation pourra être donnée par l'assemblée générale à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

P.6.- Destination des locaux

Les appartements peuvent être affectés à l'habitation privée, à l'usage de bureaux privés, à l'exercice d'une profession libérale, mais aucune de ces activités ne peut avoir le caractère de propagande ou de centrale politique.

PARTIES COMMUNES

Etendue de la copropriété commune

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain dans son entière superficie, l'appartement et la cave du concierge, la salle commune, de gérance, les fondations, la mitoyenneté intérieure des murs, pignons, des gros murs de façade et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades (à l'exclusion des garde-corps des balcons et balconnets, des abat-jour ou jalousies et les persiennes ou volets en fer), terrasses du rez-de-chaussée, les canalisations et conduites générales de toute nature (eaux, chauffage, électricité, tout-à-l'égout) sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux, les entrées avec leur porte, les halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escalier, les échelles de secours, les paliers, les débarras communs, couloirs et corridors et dégagements, les pentes du garage, les chaufferies pour chauffage central et les chaudières, les tanks à mazout, les emplacements des compteurs, les aéras pour la ventilation des locaux, les ascenseurs complets et leur machinerie, les gaines des vide-poubelles, les tableaux généraux extérieurs des sonneries, les rosaces extérieures du parlophone, les machineries des lifts, les combles, la toiture surmontant l'immeuble vu de l'extérieur, les antennes de T.S.F. et de télévision, en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront commune, d'après la loi ~~du huit juillet mil neuf cent vingt quatre~~ et l'usage.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Droits réels

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur un appartement greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Section II. Service et administration de l'immeuble

Article 10.- Organes

1.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs : elle oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

2.- Il est fait appel par l'assemblée générale aux services d'un **syndic**, choisi ou non parmi les copropriétaires ~~avec priorité à un copropriétaire~~; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

~~S'il n'est pas institué de gérant ou~~ Si le **syndic** est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait les fonctions. En cas d'égalité de droit la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 11.- Assemblée ordinaire – assemblée extraordinaire (ancien)

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération nivelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions ; c'est cette assemblée qui approuve les comptes du gérant.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

*** A.G. du 6/12/89 (Page 12 du registre des P.V. point 2).*

Monsieur le président rappelle la circulaire qu'il a adressée aux propriétaires en date du 20 juin 1969.

Il met l'accent sur le fait qu'aucune décision ne peut-être prise par des propriétaires si elle n'est motivée par une décision d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. Il rappelle que toute assemblée extraordinaire doit être réunie par une convocation soit du Président soit du gérant et en cas de refus de leur part, par le président qui seraient contraint par un tiers des quotités qui en demanderait la convocation selon l'article 11 susdit. Le président insiste sur le fait que même s'il n'est pas d'accord pour convoquer cette A.G. extraordinaire à la demande d'un propriétaire ou d'un groupe de propriétaires, les démarches pour obtenir l'accord des 3.334 quotités, pourront être faites par le groupe de propriétaires sous sa responsabilité. Au moment où les 33.334 quotités sont réunies, le gérant convoquera l'assemblée extraordinaire suivant l'article 11 précité.

Article 11.- Assemblée ordinaire – assemblée extraordinaire (nouveau)

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de mai à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 12.- Convocation (ancien)

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

L' A.G. du 16 décembre 92 a décidé à l'unanimité que pour limiter les frais d'envoi, les convocations aux assemblées seront dorénavant adressées aux copropriétaires par courrier ordinaire et non plus par recommandé.

Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations de manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

*** A.G. du 7/12/74 (page 44 du registre des P.V. point 3)*

Monsieur le président propose aux propriétaires de les autoriser à introduire une question dans l'ordre du jour des assemblées pendant toute l'année mais au moins un mois avant la dite assemblée.

*** A.G. du 5/12/70 (Page 15 du registre des PV du 5/12/70) point.*

Article 12.- Convocation (nouveau)

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f) Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations de manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au article 577-6 § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 12bis.

~~L'assemblée ordinaire du 5/12/70, désire que chaque propriétaire ait le moyen de faire des suggestions, voire des réclamations au sujet de la direction de l'Aiglon.~~

~~Elle accepte la proposition du conseil de gérance, d'utiliser un livre de suggestions ou de réclamations que le gérant tiendra à la disposition de chacun. Un autre livre se trouvera chez le président pour les cas où les suggestions ou les réclamations concerneraient le gérant et ceci pour laisser toute liberté au propriétaire.~~

~~Le conseil de gérance, prévenu par le gérant ou le président, tiendra compte de la suggestion ou réclamation si possible immédiatement, sinon il le portera à l'ordre du jour de l'assemblée suivante.~~

~~Ceci sans modification à l'article 11 du règlement de copropriété.~~

Article 13.- Composition (ancien)

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotité possédé par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit soit à un usufruitier et à un nu-proprétaire, ils devront désigner un seul d'entre-eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité et qui seul devra être convoqué.

A défaut de désignation d'un seul représentant, l'exercice des droits de ces indivisaires sera suspendu jusqu'à ce que désignation soit faite.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire sans mandat spécial.

Article 13.- Composition – représentation (nouveau)

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 14.- Président

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son président et quatre assesseurs ; ils peuvent être réélus.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

Article 15.- Bureau (ancien)

Le bureau est composé du président et de quatre assesseurs et, à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

Ce bureau porte également le nom de conseil de gérance.

*** A.G. du 5/12/70 (Page 16 du registre des P.V. point 1)*

En sa séance du 5/12/70 l'assemblée des propriétaires décide que dorénavant :

Le président et ses assesseurs d'une part, le gérant d'autre part seront soumis à l'élection tous les deux ans alternativement, le président et ses assesseurs en année pair, le gérant en année impair. Tous sont rééligibles.

Il est toutefois loisible à un propriétaire de proposer ou de faire proposer au conseil de gérance sa candidature à l'un ou l'autre de ces postes dans l'année de l'élection et 15 jours avant la date de l'assemblée afin d'introduire la candidature dans l'ordre du jour de la convocation à la dite assemblée.

En cas de démission du président et de ses assesseurs, au cours d'une séance, l'élection à ces postes pourra avoir lieu immédiatement.

Article 15.- Bureau (nouveau)

Le bureau est composé du président et de quatre assesseurs et, à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le syndic.

Article 16.- Liste de présence

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 17.- Validité des délibérations (ancien)

L'assemblée ne peut valablement délibérer que si elle réunit comme membres ayant voix délibérative, le tiers au moins des copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour – le délai de convocation étant cette fois réduit à cinq jours au moins et huit jours au plus. Cette assemblée délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires et le nombre de quotités présents ou représentés, sauf le cas où l'unanimité est requise.

Voix – majorité

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur : en cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

De façon générale, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires ; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Article 17.- Quorum de présence (nouveau)

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Voix – majorité

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 18.- Approbation des comptes du syndic

Les comptes de gestion du **syndic** sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. ~~Le gérant devra les communiquer au conseil de gérance et celui-ci aura mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.~~

Annuellement, actuellement au mois de février, le **syndic** enverra aux copropriétaires leur compte particulier. ~~Ceux-ci signaleront au gérant et/ou au conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans ce compte, et ce dans les 30 jours calendriers de l'envoi de celui-ci. Passé ce délai, ce compte sera réputé correct et approuvé.~~

Article 18bis.- Commissaire aux comptes (nouveau)

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 19.- Registres des délibérations – Extraits (ancien)

~~Les délibérations de l'assemblée générale ont été constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.~~

~~** A.G. du 02/12/89 (page 04 du registre des P.V. point 14)~~

A partir de la date de cette assemblée, les délibérations et décisions des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux faisant l'objet de documents dactylographiés signés page par page par le gérant et par le président et les assesseurs du conseil de gérance en fonction. Ces documents seront classés dans une farde ad-hoc où se trouveraient aussi le nouvel acte de base et le règlement d'ordre intérieur mis à jour.

Il en sera de même des P.V. des conseils de gérance.

Tout copropriétaire peut consulter ce registre et ce dossier et en obtenir copie à ses frais, sans déplacement de celui-ci, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que les autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre et/ou de ce dossier seront signés par le gérant pour conformité.

Article 19.- Procès-verbaux – Consultation (nouveau)

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 19bis.- Actions en justice (nouveau)

a) par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé

peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Section III. Répartition des charges et recettes communes

Article 20.- Principe

Il existe des compteurs particuliers d'eau (chaude + froide) et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article suivant.

Les ascenseurs sont au point de vue électricité branchés sur un compteur particulier ; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article suivant.

Article 21.- Contribution

En règle générale toutes les charges d'entretien de consommation et de réparation seront supportées par les copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Vu le nombre d'exceptions à cette règle et pour éviter à l'avenir toute équivoque, il est repris ci-dessous autant que possible toutes les charges c'est-à-dire tant les charges dans lesquelles interviennent tous les copropriétaires que celles dans lesquelles n'interviennent que certains copropriétaires.

A) Charges communes où interviennent tous les copropriétaires et qui sont donc calculées sur base de cent mille quotités.

- 1) Le salaire du ou des concierges et les charges sociales y afférentes, ainsi que l'entretien et le chauffage des locaux du concierge et sa cave ;
- 2) le coût des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, le balayage du trottoir, les emplacements pour compteurs, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- 3) La rétribution du **syndic** fixée par l'assemblée générale ;
- 4) Les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le **syndic**;
- 5) Le coût de l'enlèvement des immondices de l'immeuble y compris poubelles, sacs, étiquettes et taxes y relatives ;
- 6) les frais d'éclairage et de chauffage de la dite résidence ;
- 7) le coût du remplacement des chaudières et des réservoirs à mazout et les frais de réparation et d'entretien aux parties communes du chauffage central ;
- 8) les frais de peinture et de réparation aux parties communes ;
- 9) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des toits ;
- 10) réparation et entretien des murs extérieurs et fondations.

Cette énumération est exemplaire et non limitative.

Article 22.- Répartitions des charges

Ascenseurs

L'entretien, les réparations et les frais de fonctionnement et de renouvellement des ascenseurs, la consommation d'électricité des moteurs branchés sur un compteur spécial et les frais d'assurance, se répartissent entre les divers copropriétaires comme suit :

En ce qui concerne l'ascenseur desservant les appartements du type 1, du type 2, du type 3 et du type 4, les différents frais se répartiront en neuf cents dixièmes, comme suit :

Les appartements du type 1 et du type 2, multiplieront le numéro de leur étage par trois, soit par exemple pour l'appartement du type 1 du septième étage, il supportera : $7 \times 3 =$ vingt-et-un/neuf cents dixièmes.

Les appartements du type 3 et du type 4, multiplieront le numéro de leur étage par deux, soit par exemple pour l'appartement du type 3 du cinquième étage, il supportera : $5 \times 2 =$ dix/neuf cent dixièmes.

En ce qui concerne l'ascenseur desservant les appartements du type 5, du type 6, du type 7 et du type 8, les différents frais se répartiront en cinq cent quarante-septièmes, comme suit :

Les appartements du type 5 et du type 6, multiplieront le numéro de leur étage par deux, soit par exemple pour l'appartement du type 5 du huitième étage, il supportera : $8 \times 2 =$ seize/cinq cent quarante-septièmes.

Les appartements du type 7 et du type 8, multiplieront le numéro de leur étage par un, soit par exemple pour l'appartement du type 7 du douzième étage, il supportera : $12 \times 1 =$ douze/cinq cent quarante-septièmes.

Il en de même pour le propriétaire de l'appartement 02 qui supportera également : un/cinq cent quarante-septièmes.

Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du Code Civil) comme de toute façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agit de choses communes et sans

préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

Dans les cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

Charges communes générales

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité requise des voix le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services différents de celui prévu aux présentes.

Chauffage central

La répartition des frais de combustible s'effectue sur base de l'index de consommation relevé sur les compteurs spéciaux placés dans les appartements, compte tenu d'une intervention pour le chauffage des parties communes qui sera fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix pourra décider la suppression des compteurs s'ils ne donnaient pas satisfaction et établir un autre mode de répartition. Ces compteurs sont loués à une firme spécialisée qui en fait le relevé annuel.

Section IIIbis. Cession d'un lot (nouveau)

Article 22bis.- Cession d'un lot (nouveau)

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Section IV. Répartition et travaux

Article 23.- Principe

La répartition des frais de réparation et travaux aux choses communes a été fixée à l'article dix-huit ci-dessus.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes
- réparations indispensables mais non urgentes
- réparations et travaux non indispensables

Article 24.- Réparations urgentes

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou électricité, tuyauteries extérieures ou gouttières crevées, le syndic ainsi que tout copropriétaire ont pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 25.- Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par ~~les membres du bureau, qui forment aussi le conseil de gérance ; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.~~ **l'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix.**

Article 26.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés ~~par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble~~ et seront soumis à une assemblée générale ~~extraordinaire~~.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité ~~de quatre cinquièmes des copropriétaires.~~

~~Toutefois ces travaux ne pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois cinquièmes des voix de l'immeuble, que si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.~~ **requis des voix.**

Article 27.- Modalités

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes, poubelles, accident aux terrasses, et caetera.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre ;

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'immeuble dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du **syndic**, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

** A.G. du 4/12/71 (Page 26 du registre des P.V. point 9).

Il est formellement requis que les copropriétaires, locataires ou occupants d'un appartement quel qu'il soit, remettent une clé du dit appartement chez le **syndic**. Cette clé sera placée dans un coffret métallique et dans une enveloppe placée dans le dit coffret et ne sera utilisée qu'en cas de sinistre par le feu ou l'eau, ou en cas de réparation aux parties communes ou tout autre endroit de l'appartement amenant des dégâts aux autres appartements.

Les propriétaires, locataires ou occupants d'un appartement qui ne remettraient pas leur clé comme indiqué ci-dessus seraient passibles de poursuites légales de la part du **syndic**.

Section V. Assurances

Article 28.- Principe

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du **syndic**, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions, les dégâts provoqués par les eaux consécutifs à l'incendie, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

Le **syndic** devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le **syndic** pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

La première police d'assurance contre les risques d'incendie et les risques connexes, ainsi que la police responsabilité civile immeuble, sera contractée par les vendeurs auprès d'une compagnie belge de premier ordre de son choix pour une durée dont le terme n'excédera pas dix ans, après achèvement complet de l'immeuble, polices qui seront continuées par l'ensemble des copropriétaires.

Article 29.- Police

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices. Le **syndic** sera tenu de remettre à la compagnie assureuse la liste, tenue à jour, des propriétaires d'appartements.

Article 30.- Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 31.- Sinistres

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le **syndic**, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires attribués à ceux-ci par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 32.- Utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A.- Si le sinistre est partiel, le **syndic** emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, **si l'assemblée générale le décide à la majorité requise des voix.**

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le **syndic**, à charge de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes avec la restriction prévue au paragraphe précédent.

B.- Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, ~~à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes des voix.~~ **si l'assemblée générale le décide à la majorité requise des voix.**

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal en matière civile courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas l'acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant de l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par Monsieur le président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté par les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans les parties communes.

Les locataires devront en outre couvrir dans les mêmes conditions leurs risques locatifs et le recours des voisins.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité **requis** des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 33.-

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; le propriétaire qui a fait des embellissements sera tenu d'en aviser la gérance et de faire augmenter à due concurrence les montants assurés, tant pour son appartement que pour le recours des voisins.

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 34.-

Mobilier – Risques locatifs – Recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais à une compagnie agréée par l'assemblée générale une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie, et tous risques connexes son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Article 35.- Assurance – Responsabilité

Une assurance sera contractée par les soins du **syndic** pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver au concierge ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le **syndic**, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les choses communes, sauf en ce qui concerne la prime pour les ascenseurs qui sera répartie en conformité à ce qui a été prévu ci-avant pour les dépenses afférentes aux ascenseurs.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 36.- Généralités

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un « règlement d'ordre intérieur » obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité **requise** des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé livre de gérance ou dans le dossier dont question à l'article 19, tenu par le **syndic**, et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le **syndic** et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION UN

Article 37.- Entretien

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis et volets, devront être effectués aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du **syndic**.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

SECTION DEUX

Article 38.- Aspect

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses, ni linges ni autres objets, sauf le mobilier de terrasse.

Si des rideaux sont placés, ils seront flous et droits, de teinte claire, de toute la largeur et hauteur des fenêtres.

SECTION TROIS

Article 39.- Ordre intérieur

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 40.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures et caetera.

Article 41.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux (tous ces animaux de petite taille) qu'à titre de tolérance ; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve ; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 42.-

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi pour l'usage des ascenseurs et locaux communs.

*** A.G. du 24/01/81 (Page 63 du registre des P.V. point 3)*

— Les règlements établis en vertu du présent article devront être soumis à l'approbation de la première assemblée générale qui suit leur mise en application.

SECTION QUATRE

Article 43.- Moralité – Tranquillité

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs. En cas de fêtes ou réunions mondaines dans leur appartement, les propriétaires et locataires sont tenus d'en aviser le **syndic** quarante-huit heures au préalable.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide et les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée comme il est dit ci-après.

De toute façon, ces appareils devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

SECTION CINQ.

Article 44.- Chauffage central

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un chauffage central général à circulation d'eau chaude avec compteurs séparés par appartement.

La consommation du combustible sera supportée par les copropriétaires sur base de l'index de consommation relevé sur les compteurs spéciaux et en tenant compte d'un pourcentage d'intervention pour le chauffage des parties communes (hall et cage d'escalier), fixé par la première assemblée générale statuant comme dit à l'article vingt-deux.

SECTION CINQ BIS

Article 44bis.- Ascenseurs

** A.G. du 24/01/81 (Page 63 du registre des P.V. point 2).

Les ascenseurs sont réservés exclusivement au transport de personnes. Exceptionnellement la manutention d'objets volumineux ou pondéreux peut être tolérée, moyennant autorisation préalable du **syndic**, qui en assure la surveillance personnelle, ou celle de son délégué. Les déménagements complets ou partiels, au moyen des ascenseurs sont strictement interdits. Sont assimilés aux déménagements, la livraison ou l'évacuation de meubles.

En cas de non observation de cette interdiction et des modalités reprises à l'article 44 ter, le **syndic** est en droit de réclamer les indemnités prévues au propriétaire ou au locataire contrevenant. En cas de défaillance, le recouvrement des sommes dues pourra se faire par les voies prévues à l'article 54.

SECTION CINQ TER.

Article 44ter.- Ascenseurs, déménagements et emménagements

Tout propriétaire et/ou locataire est réputé responsable de ce qui se passe dans les locaux qui lui appartiennent ou qu'il occupe et par voie de conséquence des indemnités prévues en cas de déménagements ou emménagements.

En conséquence, toute entreprise ou particulier effectuant un déménagement ou emménagement doit, pour pouvoir l'entreprendre, être dûment mandaté par le propriétaire ou locataire de l'appartement en cause.

Il présentera, préalablement à l'opération, le dit mandat au **syndic** qui l'avertira des dispositions du R.O.I. et entre autres des diverses indemnités et redevances à acquitter à la copropriété, suivant la méthode à envisager.

Le déménagement ou emménagement ne sera autorisé que contre son engagement écrit de se conformer au R.O.I. et d'en accepter les dispositions, et redevances en cas d'infraction.

** A.G. du 24/01/81 (Page 63 du registre des P.V. point 2).

En cas de non-observation de cette interdiction, le **syndic** est en droit de réclamer le paiement d'une somme de 75 € au locataire ou au propriétaire contrevenant. En cas de défaillance, le recouvrement de cette somme pourra se faire par les voies prévues par l'article 54 relatif au paiement des provisions.

** A.G. du 5/12/87 (Page 91 du registre des PV. Point 4).

Par l'assemblée générale du 05/12/87, l'accord unanime a été acquis pour l'augmentation de la redevance pour déménagement illicite par ascenseur de 75 à 250 €. Cette modification a été portée à la connaissance de tous les propriétaires par lettre aux copropriétaires du 31/12/87.

** A.G. du 2/12/89 point 10.

L'assemblée accepte d'autoriser des déménagements éventuels par l'escalier contre une indemnité de 75 €. L'A.G. précise qu'il s'agit de déménagements complets c'est-à-dire lors de changement d'occupant. Cette redevance ne dispense pas le déménageur de prendre les précautions qui s'imposent pour ne pas endommager la cage d'escalier.

Dans tous les cas, le **syndic** devra être prévenu pour lui permettre de faire un état des lieux de la cage d'escalier avant et après.

** A.G. du 2/12/89 points 11.

L'assemblée générale entérine à l'unanimité les indemnités pour déménagements par ascenseur à 250 €, par escalator de déménageur à 25 €. Ces indemnités seront versées au fonds de réserve.

SECTION SIX.

Article 45.-Location

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

SECTION SEPT.

Article 46.- Destination des locaux

Ainsi qu'il est dit ci-avant, les appartements peuvent être affectés à l'habitation privée, à l'usage de bureaux privés, à l'exercice d'une profession libérale.

Si l'exercice d'une profession ou l'usage comme bureaux entraîne des visites fréquentes de personnes utilisant l'ascenseur, le copropriétaire ou l'occupant intéressé devra s'entendre avec la gérance pour fixer une indemnité forfaitaire à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune dans un intérêt privé.

Article 47.-

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieures, ni dans les entrées d'escaliers, vestibules et passages.

Il est toutefois permis :

a) d'apposer aux fenêtres des placards annonçant la vente ou la location de l'appartement ;

b) d'apposer à la porte de l'appartement, à l'entrée ou dans le porche et sur la boîte aux lettres des plaques dont le modèle sera déterminé par l'assemblée générale ; ces plaques pourront porter le nom de l'occupant, sa profession, l'étage de son appartement et le cas échéant les jours et heures de visite.

Article 48.-

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

** A.G. du 6/12/89 (Page 86 du registre des P.V. point 10).

Y compris l'entreposage et l'usage de bonbonnes à gaz butane, propane ou autres, ainsi que l'entrée et l'entreposage de voitures équipées au gaz.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide-poubelles des matières inflammables ou en décomposition ou offrant visiblement des dangers d'obstruction.

SECTION HUIT.

Article 49.- Gérance (ancien)

Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités et de quatre assesseurs ainsi que cela est du reste prévu aux articles précédents.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents ; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité.

Article 49.- Conseil de copropriété (nouveau)

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par la première assemblée générale.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;

- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 50.- (ancien)

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il s'adjoindra un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 50.- Le syndic (nouveau)

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Article 51.- (ancien)

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgents, de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 52.- (ancien)

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 53.- (ancien)

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 51.- Pouvoirs du syndic (nouveau)

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les

personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (cfr. Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires). La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Article 52.- (nouveau)

Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 53.- (nouveau)

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 54.-

Le syndic présente mensuellement les comptes généraux au commissaire aux comptes ~~qui sont ensuite homologués par l'assemblée générale.~~

Il présente annuellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au syndic, par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de copropriété, bloquer les services de l'électricité et de l'eau, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard avec un minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

D'autre part, aux fins de la bonne et régulière exécution de leurs paiements, des intérêts de retard et des amendes, chaque copropriétaire dans l'immeuble verse à première demande du syndic une provision fixée à mille francs par appartement. Cette somme sera placée en Banque.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné en poursuites à la diligence du syndic, au nom de tous les copropriétaires, le syndic a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de copropriété, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux fixé par l'assemblée générale, celui-ci a été fixé par l'A.G. du 02 décembre 89 à 15% l'an. Ce taux restera fixe jusqu'à modification éventuelle de l'A.G. Aux intérêts de retard seront ajoutés les timbres, frais de recommandés et caetera avec un minimum de 300 frs.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a à cet effet de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Article 55.-

Le **syndic** est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION NEUF.

Article 56.- Règlement des garages

Les usagers des garages devront veiller à ce qu'aucun objet n'entrave la manœuvre ou le passage. Ils ne pourront faire tourner les moteurs que pour une mise en marche normale. Ils ne pourront faire ou faire faire de grosses réparations à leurs voitures. Ils ne pourront faire de dépôt d'essence ou d'huile.

** A.G. du 7/12/68 (Page 11 du registre des P.V. point 6)

Après discussion, il est admis que les garages pourront être loués à d'autres locataires que ceux de l'appartement à condition qu'ils connaissent le règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent.

Il est défendu aux propriétaires des garages de laver les voitures dans le garage.

L'entrée dans l'immeuble de toute voiture n'appartenant pas à un copropriétaire ou locataire est strictement défendue.

Il est défendu aux copropriétaires de laisser leur voiture dans les couloirs d'entrée et de sortie pour voitures, celles-ci ne pouvant être placées que dans leur garage.

Il est interdit d'y faire fonctionner tout appareil électrique ou électro-ménager. Il est également interdit d'y garer un véhicule à LPG, ou d'y stocker quelque bonbonne de gaz ou autre produit dangereux que ce soit.

CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS GENERALES

~~Article 57.- Clause compromissoire (ancien)~~

~~Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.~~

~~L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par monsieur le président du tribunal de première instance de Nivelles sur requête de la partie la plus diligente.~~

~~L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.~~

~~La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui ; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.~~

~~L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des trois quarts des voix.~~

Article 57.- Clause compromissoire (nouveau)

Abrogé.

Article 58.-

Règlement de copropriété – Opposabilité aux tiers

Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié ; des exemplaires seront remis aux intéressés.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire, d'un

droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Article 59.- Election de domicile

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Nivelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

Article 60.- Gérance provisoire

Texte devenu sans objet.

Article 61.-

Toute convocation de l'assemblée provoquée par le refus du propriétaire de se conformer à un injonction **de l'assemblée générale** en ce qui concerne l'article 41 ou tout autre article du règlement d'ordre intérieur sera mis à charge du propriétaire condamné par l'assemblée.

Le présent règlement n'est pas limitatif et pourra être revu et complété en cas de nécessité et en application de l'article 42 du règlement de copropriété.

Article 62.-

** A.G. du 01/12/90 (page 3 du registre des P.V. point 7).

En cas de litige né entre un copropriétaire et la copropriété, le **conseil de copropriété** et/ou le **syndic**, entraînant une comparution en justice, le copropriétaire succombant dans le cadre de la procédure sera tenu d'acquitter, en sus de ce qui découlera du jugement, une indemnité forfaitaire de 150 € (indexable) à la copropriété, en raison des frais administratifs et de représentation en justice, découlant de ce contentieux.

Article 63.-

** A.G. du 02/12/89 (page 1 du registre des P.V. point 3).

Toutes remarques ou contestations relatives au P.V. d'une A.G. doit être communiqué par écrit au **syndic** ou au **conseil de copropriété** endéans les 30 jours de la réception de ce document. Passé ce délai, le P.V. de l'assemblée générale sera considéré comme approuvé.

~~Article 64. (ancien)~~

~~Devant le risque de ne pas atteindre le quorum, les copropriétaires qui, n'assistant pas à l'assemblée générale, ne prévoient en outre aucune procuration pour les représenter, supporteront les frais de convocation, location de salle, et caetera découlant de la nécessité de réunir une 2^{ème} assemblée, si par suite de leur défaut, le nombre de quotités présentes et représentées et/ou de présences étaient insuffisantes.~~

Article 64.- (nouveau)

Abrogé.

Article 65.- Vide-poubelles

** A.G. du 01/12/90 (Page 02) du registre des P.V. point 6).

Les vide-poubelles ayant été bouchés et supprimés, il en découle l'obligation pour les résidents de déposer leurs détritrus dans les locaux ad-hoc au niveau -1. Il est interdit de stocker, ne fut-ce qu'à titre provisoire, des poubelles ou de déchets sur les terrasses.